

D.M. 10-5-1977
Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.
Pubblicato nella Gazz. Uff. 31 maggio 1977, n. 146.

D.M. 10 maggio 1977 ⁽¹⁾.

Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici ⁽²⁾.

(1) Pubblicato nella Gazz. Uff. 31 maggio 1977, n. 146.

(2) Il *D.M. 9 maggio 1978* (Gazz. Uff. 29 giugno 1978, n. 180) ha così disposto:

«*Art. 1.* Il costo di costruzione dei nuovi edifici è determinato nella misura e nei modi indicati dal *D.M. 10 maggio 1977*.

Art. 2. Il presente decreto trova applicazione fino al 9 maggio 1979». Una proroga al 9 maggio 1980 è stata disposta dal *D.M. 9 maggio 1979* (Gazz. Uff. 14 giugno 1979, n. 162); al 9 maggio 1981 dal *D.M. 18 aprile 1980* (Gazz. Uff. 28 aprile 1980, n. 115); al 9 maggio 1982 dal *D.M. 11 maggio 1981* (Gazz. Uff. 19 maggio 1981, n. 135); al 9 maggio 1983 dal *D.M. 12 maggio 1982* (Gazz. Uff. 24 maggio 1982, n. 140); al 9 maggio 1984 dal *D.M. 14 maggio 1983* (Gazz. Uff. 11 giugno 1983, n. 159); al 9 maggio 1985 dal *D.M. 21 maggio 1984* (Gazz. Uff. 30 maggio 1984, n. 147); al 9 maggio 1986 dal *D.M. 19 maggio 1985* (Gazz. Uff. 5 luglio 1985, n. 157); al 9 maggio 1987 dal *D.M. 20 maggio 1986* (Gazz. Uff. 29 maggio 1986, n. 123); al 9 maggio 1988 dal *D.M. 20 giugno 1987* (Gazz. Uff. 27 giugno 1987, n. 148); al 9 maggio 1989 dal *D.M. 26 ottobre 1988* (Gazz. Uff. 17 novembre 1988, n. 270). Il *D.M. 8 giugno 1989* (Gazz. Uff. 13 giugno 1989, n. 136) ha così disposto:

« Con decorrenza dalla data di pubblicazione del presente decreto il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito al metro quadrato di superficie, è fissato in L. 190.000 per tutto il territorio nazionale. Le modalità di determinazione sono quelle stabilite agli articoli dal 2 all'11 del citato *D.M. 10 maggio 1977*, n. 801 ». Successivamente, il *D.M. 20 giugno 1990* (Gazz. Uff. 28 giugno 1990, n. 149), con decorrenza dalla data della sua pubblicazione, ha fissato detto costo in lire 250.000 per tutto il territorio nazionale.

1. Costo unitario di costruzione.

Il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito a metro quadrato di superficie

è pari all'85 per cento di quello stabilito con D.M. 3 ottobre 1975, n. 9816, emesso ai sensi dell'art. 8, L. 1° novembre 1965, n. 1179.

(giurisprudenza di legittimità)

2. Superficie complessiva (Sc.).

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60 per cento del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60 \text{ per cento } Snr$).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;

b) autorimesse singole o collettive;

c) androni di ingresso o porticati liberi;

d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

3. Superficie utile abitabile (Su).

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

4. Edifici con caratteristiche tipologiche superiori.

Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1° novembre 1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50 per cento, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei successivi articoli 5, 6 e 7 per ciascuno dei seguenti

elementi:

- a) superficie utile abitabile (Su);
 - b) superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr);
 - c) caratteristiche specifiche.
-
-

5. Incremento relativo alla superficie utile abitabile (i1).

L'incremento percentuale in funzione della superficie è stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile:

- 1) oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi: 5 per cento;
- 2) oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi: 15 per cento;
- 3) oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi: 30 per cento;
- 4) oltre 160 metri quadrati: 50 per cento.

Per ciascun fabbricato l'incremento percentuale relativo alla superficie utile abitabile, è dato dalla somma dei valori ottenuti moltiplicando gli incrementi percentuali di cui al precedente comma per i rapporti tra la superficie utile abitabile degli alloggi compresi nelle rispettive classi e la superficie utile abitabile dell'intero edificio.

6. Incremento relativo alla superficie non residenziale (i2).

L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori relativi all'intero edificio, è stabilito come appresso con riferimento alla percentuale di incidenza della superficie netta totale di servizi e accessori (Snr) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (Su):

- oltre il 50 e fino al 75 per cento compreso: 10 per cento;
 - tra il 75 e il 100 per cento compreso: 20 per cento;
 - oltre il 100 per cento: 30 per cento.
-
-

7. Incremento relativo a caratteristiche particolari (i3).

Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10 per cento;

1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;

2) scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;

3) altezza libera netta di piano superiore a m 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;

4) piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;

5) alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

8. Classi di edifici e relative maggiorazioni.

Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli articoli 5, 6 e 7 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.

Le classi di edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al *secondo comma dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10*, sono così individuate:

classe I: percentuale di incremento fino a 5 inclusa: nessuna maggiorazione;

classe II: percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa: maggiorazione del 5 per cento;

classe III: percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa: maggiorazione del 10 per cento;

classe IV: percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa: maggiorazione del 15 per cento;

classe V: percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa: maggiorazione del 20 per cento;

classe VI: percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa: maggiorazione del 25 per cento;

classe VII: percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa: maggiorazione del 30 per cento;

classe VIII: percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa: maggiorazione del 35 per cento;

classe IX: percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa: maggiorazione del 40 per cento;

classe X: percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa: maggiorazione del 45 per cento;

classe XI: oltre il 50 per cento inclusa: maggiorazione del 50 per cento.

9. Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (St).

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art. 8, qualora la superficie netta (S_n) di detti ambienti e dei relativi accessori (S_a), valutati questi ultimi al 60 per cento non sia superiore al 25 per cento della superficie utile abitabile.

10. Costruzioni in zone sismiche o con sistemi non tradizionali.

Per gli edifici da eseguirsi in zone sismiche e per quelli realizzati con sistemi costruttivi non tradizionali ai fini della determinazione del costo di cui al precedente art. 1 non si applicano le maggiorazioni previste a tale tipo dalle vigenti disposizioni relative ai costi a mq dell'edilizia agevolata.

11. Prospetto.

Il procedimento per l'applicazione del presente decreto è riepilogato nell'allegato prospetto.

12. Periodo di applicazione del costo di costruzione.

Il costo di costruzione di cui al precedente art. 1 trova applicazione fino ad un anno dalla data del presente decreto.

(Si omette prospetto)

Copyright 2008 Wolters Kluwer Italia Srl. All rights reserved.

TABELLA 1 INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE (art. 5)

CLASSI DI SUPERFICIE (mq)	ALLOGGI (n)	SUPERFICIE UTILE ABITABILE (mq)	RAPPORTO RISPETTO AL TOTALE	% INCREMENTO	% INCREMENTO PER CLASSI DI SUPERFICIE
1	2	3	4 = 3 : SU	5	6 = 4 x 5
< 95				0	
> 95 < 110				5	
> 110 < 130				15	
> 130 < 160				30	
> 160				50	
SU			SOMMA i 1		

TABELLA 2 SUPERFICI PER SERVIZI E ACCESSORI RELATIVI ALLA PARTE RESIDENZIALE (art. 2)

DESTINAZIONI	SUPERFICIE NETTA DI SERVIZI E ACCESSORI (mq)
7	8
Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze.	
Autorimesse o singole o collettive	
Androni d'ingresso e porticati liberi	
Logge e balconi	
SNR	

TABELLA 3 INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA PARTE RESIDENZIALE (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $Snr / Su \times 100$	Ipotesi che ricorre	% incremento
9	10	11
< 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 < 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 < 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30
SNR / SU = _____ %		i 2

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

SIGLA	DENOMIN.	SUPERFICIE (mq)
17	18	19
1 - SU (art. 3)	SU	
2 - SNR (art. 2)	SNR	
3 - 60 % SNR	S. RAGG.	
4 = 1 + 3	S. TOTALE	

TABELLA 4 INCREMENTO PER PARTICOLARI CARATTERISTICHE (art. 7)

NUMERO DI CARATT.	IPOTESI CHE RICORRE	% DI INCREM.
12	13	14
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50
		i 3

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

SIGLA	DENOMIN.	SUPERFICIE (mq)
20	21	22
1 - SU (art. 3)	SU	
2 - SNR (art. 2)	SNR	
3 - 60 % SNR	S. RAGG.	
4 = 1 + 3	S. TOTALE	

TOTALE INCREMENTI | =

CLASSE EDIFICIO	% MAGGIORAZIONE

A - COSTO MASSIMO A MQ. DELL' EDILIZIA AGEVOLATA LIRE / MQ _____

B- COSTO A MQ DI COSTRUZIONE MAGGIORATO = $A \times (1 + M / 100)$ LIRE / MQ _____

C - COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO = S. TOTALE $\times \frac{C}{B}$ LIRE _____

PROSPETTO C

DETERMINAZIONE PERCENTUALE DI COSTO SU INDICAZIONE REGIONALE (3° comma art. 6, legge 28.01.1977, n. 10 ed art. 83, legge regionale 27.06.1985, n. 61).

AMPIEZZA DEL COMUNE	CARATTERISTICHE EDIFICIO	TIPOLOGIA EDIFICIO	UBICAZIONE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	PERCENT. DI COSTO
ABITANTI NR. _____	(1) _____ PERCENTUALE <input type="text"/>	(2) _____ PERCENTUALE <input type="text"/>	_____ PERCENTUALE <input type="text"/>	<input type="text"/>

(1) DI LUSO - MEDIE - ECONOMICHE

(2) A BLOCCO CON PIU' DI DUE ALLOGGI - A SCHIERA CON PIU' DI DUE ALLOGGI - FINO A DUE ALLOGGI O SINGOLO

PROSPETTO D

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

A - COSTO DI COSTRUZIONE DETERMINATO CON PROSPETTO B LIRE _____

B - PERCENTUALE DI COSTO DETERMINATO CON PROSPETTO C % _____

C - QUOTA DI COSTO RISULTANTE (A x B) LIRE _____

VILLORBA , li _____